

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta documentación, que comprende las hojas 63 a la 148, ambas inclusive, forma parte del Plan Municipal de Ansoain (numerado del 1 al 286, ambas inclusive), aprobado definitivamente por Acuerdo de 14 de noviembre de 1997, de la Comisión de Ordenación del Territorio (Subcomisión de Urbanismo), y vigente desde la publicación en el Boletín Oficial de Navarra número 149 de 12 de diciembre de 1997

EL SECRETARIO TECNICO



Gobierno de Navarra  
Nafarroako Gobernua  
Departamento de Medio Ambiente,  
Ordenación del Territorio y Vivienda  
Ingurugiro, Lurraldearen Antolamendua  
eta Etxebizitza Departamentua

*I. Carrillo*

Ignacio Carrillo de Albornoz Alfaro



REVISIÓN PLAN MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

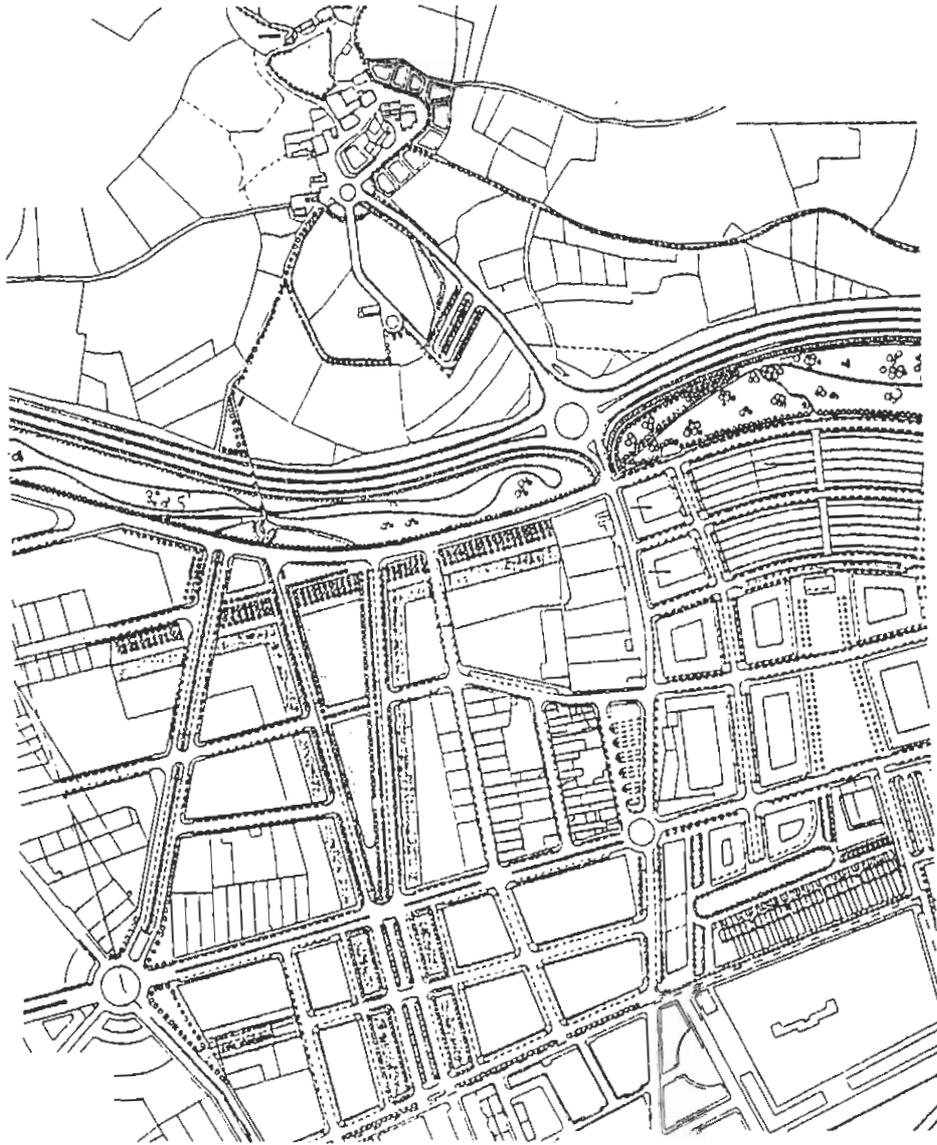
AYUNTAMIENTO DE ANSOAIN

NORMATIVA URBANÍSTICA

PROYECTO APROBADO PROVISIONALMENTE

EQUIPO REDACTOR: JUAN LÓPEZ ASENSIO Y BLAS OTAZU AMATRIAN





REVISIÓN PLAN MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE ANSOAIN

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

***PROYECTO APROBADO PROVISIONALMENTE***

EQUIPO REDACTOR: JUAN LÓPEZ ASENSIO Y BLAS OTAZU AMATRÍAN





## REVISIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE ANSOAIN

### *NORMAS URBANISTICAS*

*(TEXTO APROBACIÓN PROVISIONAL)*





## INDICE

	Página
CAPITULO I. Disposiciones de carácter general .....	3
CAPITULO II. Disposiciones generales sobre gestión urbanística y derechos y deberes de la propiedad .....	8
CAPITULO III. Régimen Urbanístico del suelo.	
Sección primera. Determinaciones de carácter general y clasificación del suelo .....	14
Sección segunda. Condiciones generales de usos y actividades .....	20
Sección tercera. Edificabilidad y aprovechamiento .....	28
CAPITULO IV. Desarrollo y ejecución del Plan Municipal .....	40
CAPITULO V. Patrimonio urbano protegido .....	44
DISPOSICIÓN FINAL Derogación y supletoriedad .....	44





## **NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**

### **CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **Art. 1º.- OBJETO DE LAS NORMAS.**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer y regular el régimen urbanístico de los suelos afectados por el Plan Municipal de Ansoain.

Los preceptos que se contienen en estas Normas se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en Normas Legales o Reglamentarias de rango superior, que se aplicarán subsidiariamente en todo lo no previsto en estas Normas.

#### **Art. 2º.- ÁMBITO TERRITORIAL, EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA.**

1. El Plan Municipal de Ansoain es de aplicación a la totalidad de los terrenos que constituyen el término municipal de Ansoain.
2. El Plan Municipal de Ansoain, a partir de su publicación y subsiguiente entrada en vigor será inmediatamente ejecutivo y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 4º de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 3º.- OBLIGATORIEDAD.**

Las determinaciones del Plan Municipal, mientras dure su vigencia, serán de aplicación obligatoria, tanto para particulares como para la Administración.

#### **Art. 4º.- GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL**

El Ayuntamiento de Ansoain asume la gestión del Plan Municipal y acometerá a tal efecto cuantas actuaciones de planificación o





ejecución sean precisas para el desarrollo de sus determinaciones, sin perjuicio de la participación de los particulares u otras instituciones públicas y privadas en dicha gestión y desarrollo.

Art. 5º.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

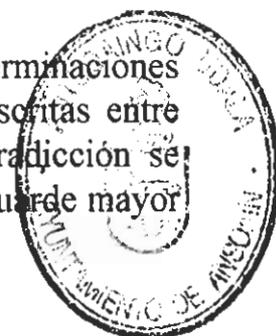
1. Se entiende por Revisión del Plan Municipal la adopción de nuevos criterios de carácter general respecto de la estructura orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, debida a la elección de un modelo territorial distinto, a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación o al agotamiento del modelo territorial definido y previsto en el presente Plan General.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, el Plan Municipal se revisará a partir de los ocho años de su entrada en vigor.

2. La Revisión, en su caso, podrá determinar la sustitución del presente instrumento de planeamiento por otro diferente.
3. Todas las demás alteraciones del contenido del Plan Municipal por circunstancias diferentes a las enumeradas en el Apartado 1 de este Artículo se considerarán como Modificaciones del mismo.
4. De acuerdo con lo previsto en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, las Modificaciones y la Revisión del Plan Municipal se sujetarán a las disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.

Art. 6º.- INTERPRETACIÓN.

1. En el supuesto de contradicción entre las determinaciones gráficas y escritas o entre las determinaciones escritas entre sí, contenidas en el Plan Municipal, dicha contradicción se resolverá en favor de aquella determinación que guarde mayor





coherencia con los objetivos y finalidades de dicho Plan Municipal.

2. En el supuesto de detectarse errores materiales, tanto en la documentación escrita como gráfica del Plan Municipal, se procederá a su corrección, y previos los informes técnicos y jurídicos precisos se llevará cabo el correspondiente procedimiento de corrección publicándose el contenido de la Resolución o Acuerdo citado en el mismo en el Boletín Oficial de Navarra, a efectos de su vigencia.

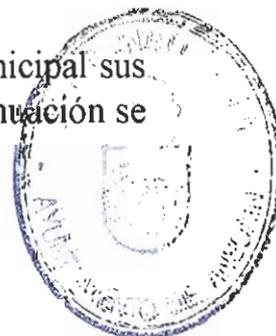
#### Art. 7º.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. Los documentos del Plan Municipal de Ansoain serán públicos y toda persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, en los términos y condiciones establecidos en el Artículo 133 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el Artículo 37.1 y 7 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Sin perjuicio de lo anterior, todo particular tendrá derecho a que por el Ayuntamiento se le informe respecto del régimen urbanístico de una determinada parcela o conjunto de parcelas. A tal efecto, presentará escrito al Ayuntamiento señalando el contenido de la consulta y las parcelas a las que se refiere la misma.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de quince días a partir de la formulación de la consulta, resolverá la misma, mediante escrito dirigido al particular solicitante.

#### Art. 8º.- DOCUMENTOS DEL PLAN MUNICIPAL

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Municipal sus documentos tienen el alcance y contenido que a continuación se explicitan.





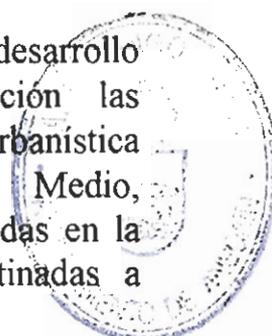
2. La Memoria contiene la explicación y justificación de la ordenación y gestión establecidas en el Plan Municipal.
3. Los Planos de Información reflejan la realidad urbanística de la que parte el Plan Municipal al establecer sus determinaciones y por tanto no tienen carácter normativo alguno.
4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan de forma gráfica las determinaciones de ordenación establecidas, siendo complementarios de las Normas Urbanísticas Generales y Particulares.

Por tanto dichas determinaciones constituyen preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los recogidos en estas Normas Urbanísticas y sin perjuicio, en el caso de colisión entre ambos, de los establecido en el Apartado 6 de este artículo.

Las coordenadas y rasantes pueden ajustarse en documentos de planeamiento, gestión y urbanización que se redacten en desarrollo del Plan Municipal. En este momento se definirán las coordenadas exactas, debiendo primar los conceptos urbanísticos sobre los algebraicos, es decir, debiendo plantearse las alineaciones en función del dimensionado de calles previstas y de sus alineaciones en lugar de la mera aceptación del reflejo numérico de unas coordenadas que pudieran no responder con precisión al criterio y sentido de lo proyectado.

5. Las Normas Urbanísticas constituye el documento en el que se establecen las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones de carácter urbanístico (sean de planeamiento, gestión o ejecución de aquel, de edificación o de implantación de actividades y usos) y delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

A tal efecto son vinculantes para el planeamiento de desarrollo e instrumentos de equidistribución y urbanización las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística Particular relativos a Aprovechamiento Medio, Aprovechamiento Tipo y Número máximo de viviendas en la Unidad, así como las relativas a superficies destinadas a





espacios libres y equipamiento comunitario (contenidas en los Cuadros P.1, P.2 y P.3.

Las demás determinaciones podrán ajustarse en dichos instrumentos

6. Las Normas Urbanísticas Generales y Particulares, así como los Planos de Ordenación que las complementan prevalecen desde el punto de vista de obligatoriedad y observancia de sus determinaciones sobre los demás documentos del Plan Municipal, y específicamente sobre .

En el supuesto de contraposición entre determinaciones gráficas y escritas si se refieren a previsiones en materia de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación y urbanización se resolverá dicha contraposición en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictiva para los aprovechamientos privativos, salvo que otras razones de interés general o de coherencia con el conjunto de la ordenación del Plan a juicio del Ayuntamiento aconsejen lo contrario.

Las demás contraposiciones se resolverán por el Ayuntamiento atendiendo a criterios tales como valor estético, condiciones higiénicas, mejora de las edificaciones e infraestructuras y otros similares, teniendo en cuenta en todo caso la defensa del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente.





## CAPITULO II.    **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DERECHOS Y DEBERES DE PROPIEDAD.**

### Art. 9º.-    **ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.**

1. El Ayuntamiento de Ansoain constituye la Administración actuante a los efectos previstos en la legislación vigente y en el presente Plan Municipal en relación con gestión y desarrollo del mismo.
2. En el ejercicio de las potestades urbanísticas establecidas por la Ley en razón de tal carácter el Ayuntamiento de Ansoain se atenderá a las siguientes reglas y criterios:
  - La adecuación de la actuación urbanística municipal a las previsiones del Plan Municipal y a sus objetivos en el marco de las posibilidades económicas municipales.
  - La colaboración en el marco de sus respectivas competencias con las Administraciones foral y estatal en aquellas cuestiones de interés común y precisas para el desarrollo del Plan.
  - El fomento de la colaboración con los municipios limítrofes para el desarrollo de las previsiones urbanísticas y la prestación de servicios de ámbito supramunicipal.
  - El cumplimiento de las previsiones de desarrollo y ejecución del Plan Municipal, sin perjuicio de la intervención de la iniciativa particular cuando la misma se suscite.
  - La exigencia del cumplimiento de los plazos que se establezcan en el sistema de actuación respecto al cumplimiento de los deberes urbanísticos en materia de urbanización, equidistribución y edificación, procediendo en el caso de incumplimiento a sustituir el sistema de actuación o en su caso replantear la ordenación de la Unidad o Sector si lo aconsejaren las circunstancias urbanísticas.



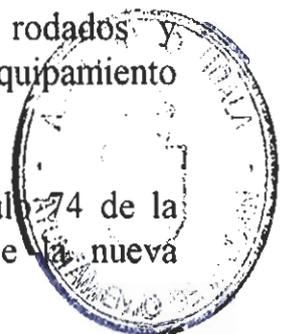
- La exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita, legalmente exigida, de los terrenos debidamente urbanizados y de los aprovechamientos que pertenecen a la Administración.
- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las condiciones exigibles de seguridad, salubridad y ornato exterior, requiriendo las actuaciones precisas para ello a través de las correspondientes órdenes de ejecución.

Art. 10º.- **FUNCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL EN ORDEN AL DERECHO DE PROPIEDAD**

El Plan Municipal de Ansoain, a través de las determinaciones de las presentes Normas y de los Planos de Ordenación y en su caso de las contenidas en el planeamiento de desarrollo que se apruebe de acuerdo con sus previsiones, delimitan el contenido y régimen urbanísticos del derecho de propiedad en el municipio, actuando dentro del marco que la legislación vigente establece al efecto.

Art. 11º.- **DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.**

1. Los titulares de suelo tienen derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación en los términos establecidos en el vigente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus artículos 23 a 41.
2. Son deberes y cargas urbanísticas, definitivos asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico:
  - a). La cesión del suelo destinado a viales rodados y peatonales, espacios libres, zonas verdes y equipamiento comunitario.
  - b). En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley Foral 10/1994, la reserva del 15% de la nueva





capacidad residencial prevista en el Plan Municipal para promover y construir Viviendas de Protección Oficial. En la Normativa Urbanística Particular se establecen las determinaciones precisas para el cumplimiento de esta exigencia.

- c). En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73 de la citada Ley Foral 10/1994, la reserva del 10% del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano de nueva ordenación para plantación de arbolado.
- d). El costeamiento de la urbanización, que se concreta en:
  - 1. La urbanización interior de cada Unidad de Ejecución, comprensiva de la red viaria, redes de abastecimiento, saneamiento y riego, red de energía eléctrica y de alumbrado público y red de telefonía y otros servicios previstos.
  - 2. La conexión de las redes citadas en el apartado precedente con las generales en el exterior de la Unidad de Ejecución.
  - 3. La urbanización de los espacios verdes de las zonas deportivas públicas y de los suelos para equipamiento público.
  - 4. La conservación, en las debidas condiciones de ornato y seguridad, de las edificaciones y su urbanización circundante, en cumplimiento de las Ordenanzas y requerimientos municipales que al efecto se dicten.
  - 5. La supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en los Proyectos de Urbanización que se ejecuten en desarrollo del Plan Municipal.
- e). El cumplimiento de los plazos establecidos de desarrollo y ejecución del planeamiento.





- f). Cualesquiera otros deberes que se establezcan en el planeamiento de desarrollo del Plan Municipal.
3. Los propietarios de Suelo Urbanizable están sujetos a los deberes establecidos en el apartado 2 precedente, sin perjuicio y con independencia del cumplimiento de los demás requisitos y disposiciones derivados de la legislación vigente.
4. Las transmisiones de titularidad del suelo y edificaciones no alterarán su situación jurídica en esta materia.

Art. 12º.- ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES.  
CUMPLIMIENTO DE DEBERES LEGALES.

1. La aprobación del Plan Municipal determina el deber de todos los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador en los plazos y condiciones que se establecen en los Artículos siguientes.

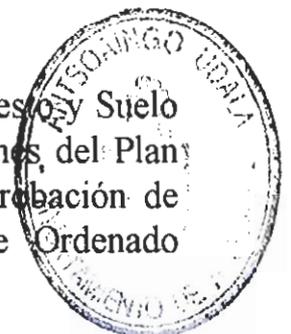
Dicha incorporación y el subsiguiente cumplimiento de los deberes legales establecidos en el Artículo 20 de la Ley del Suelo permitirá la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, con el contenido que para los mismos establece el Artículo 23 del mismo Texto Legal.

Art. 13º.- DERECHO A URBANIZAR.

El derecho a urbanizar se adquiere en el ámbito del Plan Municipal:

- a). En el Suelo Urbano Consolidado (CV, CR, CC, C, CT y CI) y en el Suelo Urbano en Transformación (T1, T2, T3 y T4) la adquisición del derecho a urbanizar se produce mediante la aprobación definitiva del Plan Municipal.

En el resto del Suelo Urbano (Suelo Urbano Propuesto y Suelo Urbano a Desarrollar), en el que las determinaciones del Plan no deben ejecutarse mediante la tramitación y aprobación de Estudio de Detalle, y en el Suelo Urbanizable Ordenado

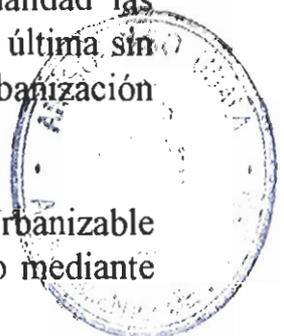




- directamente por el Plan Municipal (ST y SD) en el caso de no modificación de los volúmenes y alineaciones previstos en el Plan Municipal la adquisición del derecho a urbanizar se produce mediante la aprobación definitiva del Plan Municipal.
- b). En aquellas partes de dicho Suelo Urbano (Propuesto y a Desarrollar) en las que bien sea precisa la tramitación de un Estudio de Detalle por previsiones del Plan Municipal o porque se modifiquen o ajusten los volúmenes y alineaciones previstas en dicho Plan, se exigirá la previa aprobación definitiva de Estudio de Detalle para la adquisición del derecho a urbanizar.
  - c). En el Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan Municipal o por Planeamiento Parcial, en el que igualmente se modifiquen o ajusten los citados volúmenes y alineaciones, se exigirá la previa aprobación definitiva de Estudio de Detalle para la adquisición del derecho a urbanizar.
  - d). En el resto del Suelo Urbanizable se exigirá la aprobación del Plan Parcial correspondiente, como planeamiento más preciso, para la adquisición del citado derecho a urbanizar, que deberá hacerse en el primer cuatrienio de vigencia del Plan Municipal.

Art. 14º.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.  
PLAZOS Y APROVECHAMIENTO APROPIABLE.

- 1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos y cuantía de derechos apropiables que se establecen en los apartados siguientes de este Artículo.
- 2. En el Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo urbano Consolidado y en Construcción y en el Suelo Urbano en Transformación, se entienden cumplidas en la actualidad las obligaciones de equidistribución y urbanización, esta última sin perjuicio de las obras complementarias de urbanización respecto de las de edificación a llevar a cabo.
- 3. En el resto del Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Ordenado bien directamente por el Plan Municipal o mediante





el Plan Parcial correspondiente, las obligaciones de equidistribución se cumplen con la aprobación de los respectivos instrumentos de equidistribución y los de urbanización con la aprobación del Proyecto de Urbanización y costeamiento o garantía de las obras previstas en el mismo.

4. La cuantía del aprovechamiento apropiable por los particulares en cada Unidad de Ejecución o Area de Reparto de y, en su caso, de la cesión al Ayuntamiento del resto del aprovechamiento se establece en las Normas Urbanísticas Particulares de cada Unidad de Ejecución o Area de Reparto.
5. El plazo para el cumplimiento de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización en Suelo Urbano Propuesto y a Desarrollar y en el Suelo Urbanizable Ordenado por el Plan Municipal será el que se establece en la Normativa Urbanística de las Unidades de Ejecución en el primer caso y del Sector en el segundo.
6. El plazo para el cumplimiento de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización en el resto del Suelo Urbanizable será el que se establece en la Normativa Urbanística del Sector.
7. El plazo para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en los suelos señalados en los Apartados 5 y 6 precedentes será el que se establece en la Normativa Urbanística de las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano y del Sector en el Suelo Urbanizable.





### CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### *SECCIÓN PRIMERA*

#### **Determinaciones de carácter general y clasificación de suelo.**

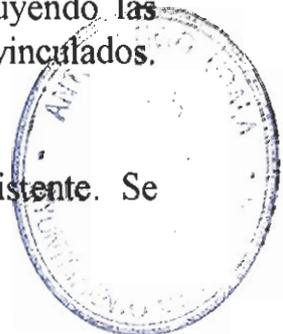
#### Art. 15º.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

A efectos de fijar la estructura general y los elementos determinantes del desarrollo urbanístico del territorio municipal, el Plan General define:

- Los Sistemas Generales, el Sistema de Espacios Libres y el Equipamiento Comunitario, calculados en razón de la cuantificación y límites de las previsiones del Plan.
- Las distintas clases de suelo, con asignación a cada una de su régimen urbanístico y señalamiento de los usos globales y específicos así como la intensidad de los mismos.
- Los elementos y espacios naturales o urbanos que por su interés deben ser objeto de preservación.

#### Art. 16º.- SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

1. Los Sistemas Generales previstos en el Plan Municipal de Ansoain son:
  - La red general de comunicaciones constituida por la Variante Norte a su paso por el municipio y la Carretera a Ansoain, desde la intersección de la misma con las Calle Hermanos Noain hasta el Casco Antiguo de Ansoain, incluyendo las zonas de protección y elementos singulares a ella vinculados. Dicha red se grafía en el Plano correspondiente.
  - La red principal de abastecimiento de agua existente. Se grafía en el Plano correspondiente.





- La red principal de las conducciones de aguas residuales y aguas pluviales existentes. Se grafian en el Plano correspondiente.
  - La red principal de distribución de energía eléctrica existente. Se grafia en el Plano correspondiente.
  - La red de distribución de gas natural existente. Se grafia en el Plano correspondiente.
  - El espacio destinado a Zona Verde en el Casco Antiguo(PV). Se grafia igualmente en el Plano correspondiente.
2. El Sistema de Espacios Libres está constituido por los espacios destinados a parques, zonas verdes y plazas, que se grafian en el Plano correspondiente.
  3. El Equipamiento Comunitario está constituido por aquellos espacios destinados a centros y servicios públicos y de interés social que constituyen la dotación en esta materia para el conjunto del municipio, tales como Escolar, Social y Administrativo (Ayuntamiento y Equipamiento Asistencial), Sanitario, Deportivo y Religioso.

Dichos espacios se grafian en el Plano correspondiente.

#### Art. 17º.- CLASES DE SUELO.

1. El suelo del territorio afectado por el Plan Municipal de Ansoain queda clasificado en:
  - Suelo Urbano.
  - Suelo Urbanizable.
  - Suelo no Urbanizable.
2. A los solos efectos de precisar el régimen jurídico de cada uno de ellos se subdividen en los siguientes tipos:





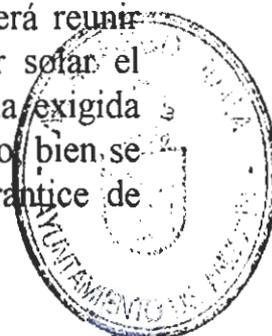
- Suelo Urbano Consolidado, configurado por las Unidades y edificios catalogados C, CC, CV, CR y CI.
- Suelo Urbano Consolidado y en Construcción, configurado por las Unidades CT.
- Suelo Urbano en Transformación, configurado por las Unidades T1, T2, T3 y T4.
- Suelo Urbano Propuesto, configurado por las Unidades V1, V2, V3 y V4.
- Suelo Urbano a Desarrollar, configurado por las Unidades U1, U2, U34, U5, U6 y UI.
- Suelo Urbanizable Ordenado, configurado por los Sectores SD y ST.
- Suelo Urbanizable Programado, configurado por el Sector SR.
- Suelo No Urbanizable según las distintas categorías establecidas por la Ley.

Art. 18º.- SUELO URBANO.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos clasificados y delimitados en el Plan General, o por contar con su urbanización según ordenaciones anteriores o por su inclusión en áreas consolidadas por la edificación. Dichos suelos se grafian en el Plano correspondiente.

Art. 19º.- CONCEPTO DE SOLAR.

Para que un terreno sin edificar pueda ser edificado, deberá reunir las condiciones de solar. A este efecto, se entiende por solar el terreno que además de contar con la ordenación detallada exigida por el Plan Municipal cuente con urbanización o en su caso bien se ejecute de forma simultánea a la edificación, bien se garantice de forma suficiente.





Art. 20º.- SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos clasificados y delimitados en el Plan Municipal como tales, en base a los criterios de la política urbanística inspiradora del planeamiento y que deben ser objeto de urbanización en desarrollo de sus previsiones. Se grafían en el Plano correspondiente.

A su vez parte de dichos Suelos se configuran como Suelo Urbanizable Ordenado al amparo de lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley Foral 10/1.994 de 4 de Julio.

Art. 21º.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE

En el Suelo urbanizable, este Plan Municipal contiene las siguientes determinaciones:

1. División en Sectores y Áreas de Reparto para su desarrollo.
2. Segregación de estos Sectores y Áreas de Reparto en las correspondientes Unidades de Ejecución.
3. Aprovechamiento Tipo para cada Área de Reparto, calculado conforme a lo determinado en la Ley Foral 10/1994 de 4 de Julio.
4. Ordenación específica en el caso del Suelo Urbanizable Ordenado al amparo del artículo 80 de la Ley Foral 10/1.994 de 4 de Julio.

Art. 22º.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable queda calificado en función de sus usos globales conforme a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plano de Ordenación de este Plan Municipal.

En cuanto a los usos pormenorizados y detallados, así como las intensidades de los mismos, son los que se establecen en las formas





Urbanísticas Particulares de cada Sector y Unidad de Ejecución delimitados.

Art. 23º.- DELIMITACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos clasificados y delimitados en el Plan Municipal, y que deben ser objeto de preservación por sus valores forestales, paisajísticos o de otra naturaleza a fin de evitar su incorporación a las áreas edificadas, como tales y que se grafian en los Planos correspondientes.

Art. 24º.- CATEGORÍAS, USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Las categorías en Suelo no Urbanizable que prevé el Plan Municipal son las siguientes:
  - Suelo Forestal.
  - Suelo de entorno de núcleos de población.
2. La definición de dichas categorías es la reseñada en los artículos 31 y 38 de la Ley Foral 10/1.994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Los usos y actividades que podrán desarrollarse en Suelo no Urbanizable son los que se enumeran en la citada Ley Foral 10/1.994, estando en cuanto a usos permitidos, autorizables o prohibidos a lo dispuesto en dicho texto legal para las diferentes categorías.

Art. 25º.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponde a su naturaleza, con sujeción a las necesidades de la comunidad nacional.





2. Las facultades del derecho de propiedad en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
3. La aplicación del presente Plan Municipal sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.
4. Dado el carácter no regulado, y por tanto de autorización, que tiene esta clase de suelo, toda nueva implantación o construcción de usos o actividades, cualquiera que sea su naturaleza o destino, en ningún caso se entenderán adquiridos derechos por silencios administrativos.

Art. 26º.- SISTEMAS GENERALES, SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Constituyen el Suelo de Sistemas Generales, de Espacios Libres y de Equipamiento Comunitario, los terrenos afectos a tales usos que se grafían en los Planos correspondientes.





## SECCIÓN SEGUNDA

### Condiciones generales de usos y actividades.

#### Art. 27º.- ASIGNACIÓN DE USOS. PRINCIPIO GENERAL.

El presente Plan Municipal cumplimenta las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación a las Normas Urbanísticas y a su estrategia de desarrollo los principios que se expresan en este Capítulo.

#### Art. 28º.- USOS. DEFINICIÓN.

1. Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una unidad, sector o área, edificación o espacio, y que el Plan Municipal regula como criterio de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas establecidas.
2. Las condiciones de uso persiguen la organización equilibrada de las actividades sobre el territorio, teniendo en cuenta y regulando sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

#### Art. 29º.- LIMITACIONES EN EL USO Y DESTINO DEL SUELO

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derechos de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Legislación Urbanística y, en virtud de la misma, en el presente Plan Municipal, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística del suelo.

#### Art. 30º.- CLASES DE USOS

Para la regulación de usos en el territorio y su compatibilidad, el Plan Municipal establece la diferenciación entre Usos **Globales**,





Usos Pormenorizados y Usos Detallados, en razón de su permisividad o prohibición por referencia a todo el ámbito del Plan, a las diferentes clases de Suelo y Unidades de Ejecución y a partes de las Unidades de Ejecución o a las edificaciones existentes o previstas en las mismas.

Art. 31º.- USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:

Para la totalidad de su ámbito el Plan Municipal de Ansoain prevé los siguientes usos globales y elementos estructurantes:

- Residencial formando núcleo rural compacto.
- Residencial formando núcleo urbano complejo.
- Industrial, Terciario y Comercial.
- Espacios libres y juegos de niños.
- Dotaciones públicas.
- Sistema general viario.
- Sistema viario de rango principal.
- Categorías del Suelo No Urbanizable:
  - \* Forestal.
  - \* Entorno de núcleo de población.

Art. 32º.- USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

El Plan Municipal prevé y regula en el Suelo urbano y Urbanizable y referidos al ámbito de las Unidades de Ejecución y Areas de Reparto integradas en dichos suelos los siguientes Usos Pormenorizados:

- Residencial unifamiliar adosada.
- Residencial unifamiliar pareada.
- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial colectiva.
- Comercial.
- Oficinas y servicios terciarios.
- Industrial y almacenaje.
- Garaje en Planta Baja y Libre Privado en Planta 1ª.
- Dotacional privado.





- Espacios libres públicos y áreas de juego.
- Dotacional público.
- Red de comunicaciones y aparcamientos públicos.

Art. 33º.- USOS DETALLADOS SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

1. El Plan Municipal prevé y regula en las edificaciones existentes en el ámbito del Suelo urbano y en las que se edifiquen en Suelo Urbano y Urbanizable en desarrollo y ejecución de las previsiones del Plan Municipal los siguientes Usos Detallados:
  - Residencia familiar colectiva (vivienda y apartamento).
  - Residencia unifamiliar.
  - Residencia comunitaria (Estudiantes, ancianos, religiosos)
  - Residencia eventual (Hotel, Hostal, Pensión ...)
  - Otros usos propios (despachos profesionales, academias, y otros similares).
  - Industria.
  - Talleres y Almacenes Inocuos.
  - Talleres y Almacenes no inocuos.
  - Almacenes vinculados a otra actividad.
  - Comercio.
  - Hostelería (Bares, Cafeterías, Restaurantes...)
  - Oficinas y usos terciarios.
  - Locales de espectáculos (cine, teatro)
  - Otros locales de ocio (Locales de Juego, discoteca,...)
  - Institucional
  - Equipamiento privado.
  - Equipamiento Público.
  - Trasteros.
  - Garajes.
  - Instalaciones de edificio.
  - Usos específicos.
  - Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro.
  - Guarda y custodia de camiones y autobuses.
2. Cualquier otro uso no contenido en el listado anterior se asimilará a uno de los existentes, con el fin de que pueda determinarse su permisividad o no, en razón de la



compatibilidad con los demás usos detallados y pormenorizados.

3. En el Cuadro Anexo de regulación de usos detallados quedan establecidos los usos detallados permitidos en relación con cada uno de los diferentes usos pormenorizados y, en su caso, en función de la planta correspondiente.
4. Los usos no permitidos quedan prohibidos.
5. En la Normativa Urbanística Particular de cada Unidad puede establecerse de forma específica una regulación diferente en materia de autorización o prohibición de usos, regulación que se aplicará con carácter preferente a la establecida en este precepto y su cuadro anexo.
6. En las Unidades de Suelo Urbano en Ejecución en las que a la entrada en vigor del presente Plan Municipal se esté llevando a cabo actuaciones de urbanización y edificación de las mismas, o tengan aprobados los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, se aplicará el régimen establecido en la Revisión del Plan General de 1994 en materia de usos, consolidándose tales usos a todos los efectos.

Una vez concluidas las edificaciones previstas en dichas Unidades y obtenida la licencia de primera ocupación de los edificios, le será de aplicación la regulación contenida en este precepto y su cuadro anexo en relación con las modificaciones de cualquier índole que se pretendan respecto de los usos desarrollados en las mismas.

Art. 34º.- OTROS ASPECTOS ESPECÍFICOS RELATIVOS A LA REGULACIÓN DE USOS DETALLADOS.

Además de lo establecido en el Artículo 33º precedente y su cuadro anexo en materia de usos detallados, se regulan, como a continuación se indica, algunos aspectos específicos:

1. Los trasteros se autorizarán en los espacios de bajo-cubierta, siempre que tengan una superficie inferior a 15 m<sup>2</sup> por trastero



y el número máximo sea de uno por vivienda. El resto del espacio de bajo-cubierta que, en su caso, no resulte ocupado por trasteros en esta forma, se asignará a otro uso detallado.

2. En cuanto a las instalaciones propias del edificio, se admitirá su ubicación en el espacio de bajo-cubierta.
3. Si en la Unidad o edificación se prevé un uso pormenorizado específico, se admitirán, además del propio uso, aquellos otros que estén directa e indisolublemente relacionados al anterior y cuyo desarrollo se produzca habitualmente de forma conexas al citado uso específico.
4. En Suelo Urbano, por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial, en unidades residenciales, se preverá, en cada nueva parcela, una plaza de aparcamiento en el interior de la misma.

En Suelo Urbanizable se cumplirán en esta materia los estándares y exigencias legales aplicables en virtud de normativas sectoriales o urbanísticas de ámbito foral o estatal, y supletoriamente, y en defecto de tales normativas, se aplicará lo dispuesto en el párrafo precedente.

5. Ello no obstante, cuando no fuese posible, por razones técnicas o de configuración física de la parcela, cumplir lo exigido en el apartado 4. precedente dentro del ámbito de la parcela de titularidad privada, podrá preverse la ocupación en subsuelo de parte del espacio público para esta finalidad, siempre que no se afecte a infraestructuras o instalaciones existentes o previstas ni a las previsiones en materia de plantación de arbolado.

Sin perjuicio de otras, en tal supuesto se establecerán por el Ayuntamiento los requisitos técnicos que posibiliten el que las infraestructuras e instalaciones no afecten en forma alguna ni discurren por el interior del sótano construido en dicho subsuelo o por la cubierta exterior del mismo.

6. Los usos dotacionales reflejados gráficamente en los Planos de Ordenación, para las parcelas dotacionales, tienen carácter indicativo y no obligatorio y excluyente, en forma tal que en dichas parcelas podrán desarrollarse además otros usos



dotacionales distintos a los especificados en la documentación gráfica del Plan.

Art. 35º.- DETERMINACIONES PARA LA RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

1. A fin de posibilitar el cumplimiento de la exigencia legal establecida en el Artículo 74.1 de la Ley Foral 10/1994, relativa a la reserva de parte de la nueva capacidad residencial para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, se definen en las Normas Urbanísticas Particulares las Unidades de Ejecución a las que es aplicable esta determinación legal.
2. El instrumento de equidistribución correspondiente (Proyecto de Reparcelación o Reparcelación Voluntaria) definirá las concretas parcelas en las que se materialice, dentro de la Unidad, el cumplimiento de esta exigencia legal.
3. A tal efecto, dicho instrumento podrá alternativamente establecer que la construcción de Viviendas de Protección Oficial se produzca en algunas concretas parcelas o bien de forma proporcional en todas ellas, en razón de características y configuración física de las parcelas.
4. En el supuesto de que en una determinada parcela se prevea en parte de la misma la construcción de Viviendas de Protección Oficial en cumplimiento de lo previsto en los apartados precedentes, si su titular no va a promover dicho tipo de viviendas en toda la parcela, deberá procederse, previamente a la concesión de la licencia de edificación, a dividir la parcela en dos nuevas parcelas, destinadas respectivamente a construir Viviendas de Protección Oficial y otras viviendas no sujetas a dicho régimen de protección.

Art. 36º.- USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

1. Las Normas Urbanísticas Particulares para cada Unidad determinan los usos permitidos y prohibidos en la respectiva Unidad.





2. A tal efecto, se entienden como usos permitidos los más adecuados a desarrollar en la Unidad, en razón de su coherencia con las determinaciones y previsiones globales del Plan. Tienen igualmente carácter de permitidos aquellos otros usos compatibles, complementarios o correlacionados con los permitidos que no contradigen las determinaciones y previsiones del Plan.

Se consideran prohibidos aquellos usos que, en razón de su incompatibilidad radical con las previsiones y determinaciones del Plan para la Unidad, deben ser excluidos de ella.

3. El Plan Municipal reconoce y asume en cuanto al Suelo Urbano Consolidado, al Suelo Urbano Consolidado y en Construcción y al Suelo Urbano en Transformación como asignación detallada de usos, la distribución de los mismos en la edificación existente no declarada fuera de ordenación en el primer caso, o la prevista en el instrumento de Reparcelación correspondiente en el segundo, y ello con independencia de lo establecido en el Cuadro de Usos Detallados anexo a este precepto.

Este reconocimiento y asunción se hace salvo excepción expresa y para un edificio o edificios específicos efectuada por el Plan Municipal en la Normativa Urbanística Particular. En este segundo supuesto el uso hoy existente podrá seguir desarrollándose por el titular actual, sin posibilidad de ampliación y sin que quepa sucesión de dicho titular por un tercero.

4. La asignación detallada de usos en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano Propuesto, Suelo Urbano a Desarrollar y en el Suelo Urbanizable se hará en los instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan Municipal, así como en su caso en los Proyectos de Edificación en aplicación del Cuadro de Usos detallados Anexo a este precepto.

5. La modificación de la asignación usos así establecida en los Apartados precedentes, que pretenda llevarse a cabo en el futuro se llevará a cabo mediante la Modificación del Plan





Municipal prevista en el artículo 127.2 de la Ley Foral 10/1.994 de 4 de Julio.





## SECCIÓN TERCERA

### Edificabilidad y Aprovechamientos

#### Art. 37º.- DIVISIÓN TERRITORIAL.

El presente Plan Municipal, para el entendimiento de la ordenación urbanística que implanta y precisión del régimen jurídico de sus determinaciones, necesita y establece una división espacial que configura el Territorio Municipal.

Los diferentes niveles y aspectos contemplados, son los siguientes:

1. Como ámbito territorial que configura, define y aclara la ordenación, el aprovechamiento urbanístico y la ejecución del planeamiento.
  - En Suelo Urbano: Se desagrega en Suelo Urbano Consolidado (CV, CC, IV, CR, C y CI), Suelo Urbano Consolidado en Construcción (CT), Suelo Urbano en Transformación (T1,T2,T3 y T4), Suelo Urbano Propuesto (V1, V2, V3 y V4) y Suelo Urbano a Desarrollar (U1, U2, U34, U5, U6 y UI).
  - En Suelo Urbanizable: Las Áreas de Reparto (SD, SR y ST). (Coincide cada área de reparto con un sector).
2. Como ámbito territorial que implementa el último grado de pormenorización referente al uso de la edificación y define específicamente la ordenación: Las Parcelas.
3. Como ámbito general que configura y define el esquema básico y principal del Suelo Público: Los Sistemas Generales, los Espacios Libres y el Equipamiento Comunitario





Art. 38º.- UNIDADES DE EJECUCIÓN, ÁREAS DE REPARTO Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

1. Los ámbitos espaciales sobre los que actúa la ordenación y los aprovechamientos se denominan Unidades de Ejecución, Áreas de Reparto y Categorías del Suelo, según hagan referencia a Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo no Urbanizable, respectivamente.
2. Las Áreas de Reparto constituyen delimitaciones urbanísticas homogéneas en lo relativo al Aprovechamiento y Uso Característico del Suelo Urbanizable.

Art. 39º.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. Son los ámbitos espaciales sobre los que actúa la gestión urbanística, en el Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable Ordenado (SD) y en el resto del Suelo Urbanizable una vez aprobado el planeamiento parcial correspondiente.
2. Son las delimitaciones sobre las que se calcula el Aprovechamiento Medio, según lo regulado en el artículo 103.2 de la Ley Foral 10/1994 de 4 de Julio y en su caso el Aprovechamiento Tipo en el Suelo Urbanizable, de conformidad con el artículo 104 de la misma Ley Foral.
3. Son las desagregaciones sobre las que se determina el Uso Característico y los Usos Pormenorizados.
4. El Planeamiento de Desarrollo se redactará por Unidades de Ejecución completas.

Art. 40º.- PARCELAS.

Son los ámbitos espaciales necesarios para la desagregación de las actuaciones de edificación o, en su caso, otros tipos de actuación, y además son los ámbitos en los que se especifican y desagregan los Usos Detallados.



Art. 41º.- APROVECHAMIENTOS.

El presente Plan Municipal determina los siguientes tipos de aprovechamientos: Aprovechamiento Lucrativo Total o Proyectado, Aprovechamiento Susceptible de Apropiación, Aprovechamiento Medio, Aprovechamiento Tipo, Aprovechamiento Consolidado y Aprovechamiento Alternativo.

1. Aprovechamiento Lucrativo Total.

Es el resultado de sumar todos los Aprovechamientos Rentables Homogeneizados que el Plan Municipal proyecta para el ámbito específico de las Unidades de Ejecución, en el caso del Suelo Urbano en Ejecución o Planeado o para el ámbito de las Parcelas en el Suelo Urbano Consolidado.

2. Aprovechamiento Medio.

Es el que resulte para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano de la aplicación del artículo 103.2 de la Ley Foral 10/1994 de 4 de Julio.

3. Aprovechamiento Tipo.

Es el aprovechamiento que refleja, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología características por metro cuadrado de suelo de las Areas de Reparto en el Suelo Urbanizable, como resultado de dividir el Aprovechamiento Lucrativo Total Homogeneizado entre la superficie total de las Áreas de Reparto de un mismo cuatrienio o del mismo plazo de ejecución.

Las determinaciones del Plan Municipal garantizan que no hay una diferencia superior al 15% entre el aprovechamiento del área que mayor aprovechamiento tiene y el aprovechamiento del área con menor aprovechamiento.

4. Aprovechamiento Susceptible de Apropiación en Unidades de Suelo Urbano Propuesto, del Suelo Urbano a Desarrollar y en Areas de Reparto de Suelo Urbanizable.



Es el que corresponde al titular del terreno, resultante de aplicar en dicho terreno el porcentaje legal del Aprovechamiento Tipo, cuando se trate de Suelo Urbanizable o el 85% del Aprovechamiento Medio cuando se trate suelo incluido en una Unidad de Suelo Urbano Propuesto y a Desarrollar.

5. Aprovechamiento Susceptible de Apropiación en Unidades de Suelo Urbano en Transformación, de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbano Consolidado y en Construcción.

Es el Aprovechamiento Consolidado actualmente existemnte, en dichos suelos que se materializa en las parcelas en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano en Transformación y que ha sido objeto de apropiación por los particulares.

6. Aprovechamiento Alternativo.

Es el Aprovechamiento Alternativo general para el Suelo Consolidado, para el Suelo Urbano Consolidado en Construcción y para el Suelo Urbano en Transformación, que se determina en la Normativa Urbanística Particular para estas clases de suelo. También se expresa en determinadas condiciones de la Norma Urbanística Gráfica.

7. La diferencia entre el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación en Unidades de Suelo Urbano Consolidado, de Suelo Urbano Consolidado y en Construcción y de Suelo Urbano en Transformación y el Aprovechamiento Alternativo en esas mismas Unidades, bien por diferencia de superficie edificable o por cambio de uso, en cuanto exceso de aprovechamiento, pertenece al Ayuntamiento de Ansoain. Los particulares titulares de las parcelas en las que pretenda materializarse el aprovechamiento real podrán adquirir dicho exceso por su valor urbanístico.





Art. 42º.- RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

1. Acciones posibles en el Suelo Urbano Consolidado.

En las presente Normas Urbanísticas y en los Planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados y Urbanos Consolidados en Construcción que como tal se consideran en este Plan Municipal.

En estas áreas se pueden efectuar las siguientes acciones:

- Renovación total o parcial del área, o de la edificación.
- Modificación de la edificación.
- Cambio de uso.
- Rehabilitación.
- Reurbanización y mejora.

- a). Acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área correspondiente.

Se desarrollará a través del siguiente trámite:

- 1º). Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitiva de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
- 2º). Obtención de la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de obra de nueva planta siguiendo las características que se hayan acordado sobre el expediente anterior en temas de alineaciones y usos.

- b). Acciones de modificación:

Se podrán efectuar acciones de modificación de la edificación existente y para regular éstas se establece lo siguiente:





- Se tramitará una documentación que justifique el uso que se modifica, si hay cambio de uso.
- La tipología interior que se plantea, si hay modificación de tipología interior.
- La tipología exterior que se plantea, si hay modificación de tipología exterior.

Todo ello con el señalamiento de lo que se modifica, sus causas objetivas y unos levantamientos del estado actual del edificio.

Después de aprobada la citada documentación, se procederá a la tramitación del Proyecto de obras correspondiente para la obtención de la licencia.

c). Cambio de uso.

En el presente Plan Municipal se posibilitan los cambios de uso en las áreas consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso, la densidad y el estado actual del uso de las presente Normas Urbanísticas.

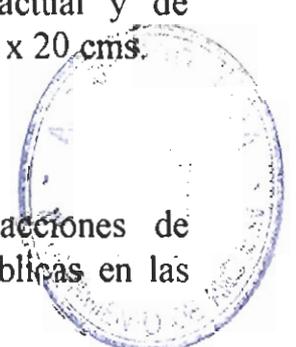
Una vez aprobada definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el Proyecto de obras correspondiente.

d). Rehabilitación.

En el presente Plan Municipal podrán efectuarse acciones de rehabilitación de la edificación consolidada. En tal supuesto se deberá obtener la pertinente Licencia mediante la presentación del proyecto de rehabilitación o documentación descriptiva de la actuación a llevar cabo (según la entidad de la misma), acompañado de un levantamiento del estado actual y de fotografías del edificio de un tamaño mínimo de 10 x 20 cms.

e). Reurbanización y mejora.

En este Plan Municipal se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las





Ayuntamiento de Ansoain  
Antsoaingo Udala  
31013 Navarra – Nafarroa  
N.I.F.A.F.K. P31325000

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Secretario del Ayuntamiento de Ansoain, para hacer constar que el presente documento que consta de dos folios numerados, escritos por una cara y han sido firmados por mí en todas sus hojas, fue aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha de 11 de marzo de 2005.  
Plaza Consistorial, 1  
Udaleku Plaza, 1  
Tel: 94813 22 22  
Fax: 94813 22 00  
E-mail: ansosain@ansosain.es



## CONTENIDO NORMATIVO

Se modifica el Artículo 45 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal vigente, que queda de la siguiente manera:

### Art 45°. RELACIONES DE HOMOGENEIDAD EN LA RECONVERSION DE USOS.

1.- La Unidad de medida del Aprovechamiento Urbanístico está expresada en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos por metro cuadrado de suelo urbano. En suelo urbanizable es el metro cuadrado de uso característico por metro cuadrado de suelo. Abreviadamente se denomina m<sup>2</sup>u.c., o u.a.

2.- En la Normativa Urbanística Particular se establece el número máximo de viviendas y apartamentos. En el cuadro P3 se establecen las superficies construidas de ese uso, que, si bien no son datos inalterables, servirán para establecer el número de viviendas de referencia. Igualmente, en los documentos de ordenación pormenorizada y de gestión se establecerá el número de viviendas de referencia. En el suelo urbano consolidado, para el supuesto de transformaciones y sustituciones, el número de viviendas de referencia que corresponden a cada parcela será el resultado de dividir la superficie construida del uso de vivienda por 110 m<sup>2</sup>c.

3.- La determinación exacta del número de viviendas y apartamentos que pueden realizarse en una determinada parcela se hará en base a la aplicación de la siguiente formulación, que utiliza como base de aplicación la superficie construida que se proyecte para el uso de vivienda.

"Para el cálculo del número de viviendas máximas construibles en una parcela se tomará como base la unidad constituida por la vivienda de 110 m<sup>2</sup> construidos, de suerte que la equivalencia en viviendas del total asignado como aprovechamiento residencial será el cociente de dividir por 110 la superficie máxima construible (aprovechamiento de proyecto) de uso residencial.

La referida unidad de vivienda equivale, a su vez, a 4 piezas habitables más los servicios y accesos necesarios para tal número de piezas. En consecuencia, cualquier reconversión de uso residencial en Suelo Urbano o Urbanizable, para la obtención de conjuntos de piezas habitables podrá ser autorizada, siempre que el resultado del conjunto no supere la cantidad que se obtiene de multiplicar por 4 el número de viviendas correspondiente.

Se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, etc, esté o no físicamente desagregado; como por ejemplo: estar despacho, dormitorio, etc. Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar-dormitorio), se contarán como piezas diferentes.

A los efectos de la reconversión en piezas habitables se debe cumplir además, con la siguiente condición dentro de cada promoción: -Número máximo de unidades habitacionales de dos piezas: 40% de la promoción."

Cada proyecto que se someta a licencia municipal deberá justificar el máximo número de viviendas y apartamentos en función de la superficie construida destinada a vivienda y en función de la formulación establecida en los párrafos anteriores.

4.- Se preverá un mínimo de un aparcamiento por vivienda real para todo el uso residencial. Asimismo, se preverá un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos y específicamente de uso comercial. Todos los aparcamientos exigibles se ubicarán en suelos de titularidad privada de cada promoción.

Para el caso en que físicamente no se puedan garantizar esos mínimos y siempre a criterio municipal, se solucionarán con plazas de aparcamiento asignadas registral y urbanísticamente a la promoción en cualquier otra parte de la ciudad.



áreas consolidadas por la edificación, mediante la presentación los correspondientes Proyectos de obra de reurbanización.

Art. 43º.- RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los suelos urbanos no consolidados definidos mediante las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano Propuesto (V1, V2, V3 y V4), de Suelo Urbano en Transformación (T1, T2, T3 y T4), de Suelo Urbano a Desarrollar (U1, U2, U3, U4, U5, U6 y U7), delimitadas en los Planos correspondientes.
2. El Plan Municipal determina en estos suelos su diseño, alineaciones, alturas, cesiones, ámbito a urbanizar, Usos pormenorizados principales, Usos característicos, y demás determinaciones precisas para su desarrollo.

Art. 44º.- ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

La regulación de los usos de edificios sometidos a protección especial se sujetará a lo reglamentado específicamente para estos supuestos y a lo previsto a tal efecto en estas Normas Urbanísticas.

Art. 45º.- RELACIONES DE HOMOGENEIDAD EN LA RECONVERSIÓN DE USOS. \* VER MOD PM de A.D. 11-3-05

1. La Unidad de medida del Aprovechamiento Urbanístico está expresada en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos por metro cuadrado de suelo urbano. En suelo urbanizable es el metro cuadrado de uso cracterístico por metro cuadrado de suelo. Abreviadamente se denomina m<sup>2</sup> u.c., o u.a.
2. En la Normativa Urbanística Particular se establece el número máximo de viviendas y apartamentos. En el Cuadro P 3 se establecen las superficies construibles de este uso, que, si bien



no son datos inalterables, servirán para establecer el número de viviendas y apartamentos de la Unidad proporcional a la superficie construida que a ese uso se destina finalmente en el documento de gestión correspondiente.

3. En las Unidades de Suelo Urbano Consolidado y en Transformación, en las que dicha Normativa Urbanística Particular no establece tal número máximo, en cada Parcela, el número de viviendas y apartamentos será en cada caso el resultado de dividir la superficie construida destinada a ese uso por 100 metros cuadrados.
4. Se preverá un mínimo de un aparcamiento por vivienda real para todo el uso residencial. Asimismo, se preverá un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos y específicamente de uso comercial. Todos los aparcamientos exigibles se ubicarán en suelos de la titularidad privada de cada promoción.

Para el caso en que físicamente no se puedan garantizar estos mínimos y siempre a criterio municipal, se solucionarán con plazas de aparcamiento asignadas registral y urbanísticamente a la promoción en cualquier otra parte de la ciudad.

#### Art. 46º.- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN. TABLAS.

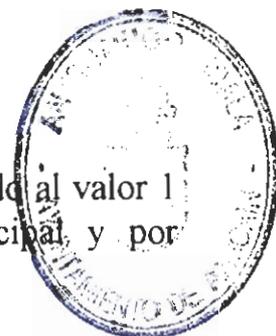
1. De acuerdo con lo establecido en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo (Disposición Adicional Segunda), se establecen en los Apartados 2. y 3. los coeficientes de homogeneización de los diferentes usos previstos para las diferentes clases de suelo.
2. En el Suelo Urbano se establecen los siguientes:



### Coeficientes

- Residencial unifamiliar adosada .....	1,4
- Residencial unifamiliar aislada o pareada.	1,7
- Residencial VPO, excepto vivienda en Atico (uso característico de unidades residenciales) .....	1
- Residencial colectiva .....	1,1
- Residencial colectiva en áticos, tanto en VPO, como en vivienda libre .....	1,1
- Jardín privado de unifamiliar aislada .....	0,4
- Jardín privado de unifamiliar adosada .....	0,3
- Jardín privado colectivo .....	0,2
- Comercial .....	1,5
- Oficinas y Servicios terciarios .....	1,4
- Industrial (uso característico en unidades industriales) .....	1,4
- Dotacional privado .....	1,6
- Garaje en planta baja, no obligado por el Plan .....	1,5
- Garaje en planta baja, obligado por el Plan .....	0,4
- Suelo de Parcela Industrial .....	0,5

NOTA: El uso característico en unidades industriales no se ha referido al valor 1 para facilitar la lectura e interpretación del Plan Municipal, y por mantener los coeficientes del Plan General de 1994.





2. En el Suelo Urbanizable se establecen los siguientes:

Coefficientes

- Residencial VPO (uso característico en el Sector SR) .....	1
- Residencial libre .....	1,1
- Comercial en Residencial colectivo .....	1,2
- Suelo de bajos comerciales .....	0,4
- Suelo total de parcela privada, excepto suelo de bajos comerciales, con independencia de que esté edificado o no .....	0,2
- Servicios y Terciario .....	1,1
- Industria (uso característico en el sector ST) .....	1
- Comercio en áreas industriales .....	1,2
- Equipo privado (uso característico en el Sector SD) <i>-Ver modificación PM; o.F. 1380/03; BON 8/12/03.</i>	1
- Hotel .....	1,2
- Equipo privado con usos singulares .....	1,2

Art. 47º.- FORMA DE MEDIR EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

A efectos de cómputo y medición del aprovechamiento urbanístico, serán de aplicación las siguientes reglas:

- 1º. En sótanos no se computará como superficie que consume aprovechamiento la de los garajes, trasteros, cuartos de





instalaciones, accesos ni la de las bodegas o espacios similares en viviendas unifamiliares.

- 2º. En planta baja la superficie resultará de medir el espacio comprendido entre la alineación de fachada y el fondo que realmente se proyecte. Los portales y accesos a garajes computarán con el mismo coeficiente que el resto de planta baja. No se descontarán en dicha medición los retranqueos del portal, de las puertas de garaje ni otros espacios similares que pudieran plantearse en el proyecto correspondiente.
- 3º. Para el cómputo del resto de usos se medirá la superficie construida del uso correspondiente. En el supuesto de que se planteasen trasteros o cuartos de instalaciones, éstos computarán con el coeficiente del uso del resto de la planta.

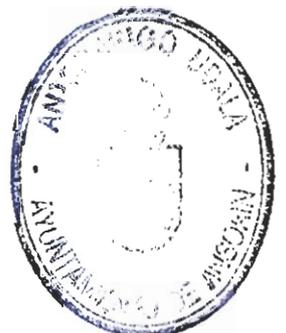
Para aplicar el coeficiente correspondiente al suelo de parcela privada no se computará la parte de dicha Parcela que esté afectada por servidumbre de usos público en superficie.

- 4º. En plantas elevadas la línea a superficie queda definida por la cara exterior del cierre del edificio, quedando excluidos los balcones y tendederos abiertos al exterior.
- 5º. No se incluirá dentro de la superficie a computar la de las terrazas abiertas ni la de los patios de parcelas.
- 6º. Sin embargo, sí se computará la superficie de los patinillos de instalaciones, huecos del ascensor y cajas de escalera.
- 7º. En el espacio bajocubierta no se computará la superficie destinada a trasteros cuando éstos tengan menos de 15 m<sup>2</sup> y su número no sea superior a uno por vivienda. Tampoco se computará la superficie de los cuartos de instalaciones.
- 8º. En los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento se establecerán los usos y las superficies construidas de cada uso. Esas superficies no podrán ser superadas en los Proyectos de Edificación y Ejecución, tanto respecto a la planta baja como a la suma total de plantas elevadas.



En el supuesto de que el proyecto objeto de licencia contemplase otros usos detallados, igualmente permitidos, a los establecidos en los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento, dicha licencia podrá ser otorgada siempre que no se supere el aprovechamiento que corresponda a la parcela.

En este supuesto la diferencia entre el aprovechamiento resultante del Proyecto objeto de Licencia y del resultante en los instrumentos de ejecución y desarrollo del planeamiento que pueda darse en aplicación de lo dispuesto en los párrafos precedentes pertenecerá al Ayuntamiento de Ansoain, quien los transmitirá al propietario de la Parcela por su valor urbanístico para que dicho propietario pueda apropiarse de todo el aprovechamiento resultante de los Proyectos de Edificación y Ejecución.





## CAPITULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

### Art. 48.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

1. El desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan Municipal para el Suelo Urbano se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle en las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano Propuesto, Suelo Urbano en Transformación y Suelo Urbano a Desarrollar.
2. El desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General para el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano Consolidado en Construcción se llevará a cabo mediante Estudio de Detalle en el supuesto de que sea preciso ajustar o reordenar volúmenes, alineaciones o rasantes.
3. Las actuaciones en las Unidades de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano Consolidado en Construcción, en las que no se prevea el ajuste o reordenación de volúmenes, alineaciones o rasantes, se llevarán a cabo mediante Proyecto de Edificación.

### Art. 49º.- ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

1. El desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan Municipal para el Suelo Urbanizable Ordenado se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle en el supuesto de que sea preciso completar, adaptar o reordenar volúmenes, alineaciones o rasantes.
2. Las actuaciones en las Unidades de Suelo Urbanizable Ordenado, en las que no se prevea el ajuste o reordenación de volúmenes, alineaciones o rasantes, se llevarán a cabo mediante Proyecto de Edificación.
3. El desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan Municipal para el resto del Suelo Urbanizable se llevará a cabo mediante Plan Parcial y en su caso, en desarrollo de este mediante Estudios de Detalle en el supuesto de que sea preciso





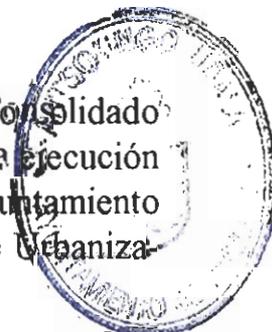
completar, adaptar o reordenar volúmenes, alineaciones o rasantes.

Art. 50º.- ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Sin perjuicio de lo previsto en el Capítulo IV de la Ley Foral 12/1986 de Ordenación del Territorio y en los Artículos 84, 86 y 88 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, para la autorización de actividades y usos en Suelo no Urbanizable será preciso llevar a cabo el procedimiento previsto en los Artículos 31 y 32 de la Ley Foral 6/1987 de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio y, en su caso, el previsto en el Decreto Foral 229/1993 de 19 de Julio.

Art. 51º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Con el contenido y finalidad que se determinan en el Artículo 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se formularán y aprobarán sendos Proyectos de Urbanización para el ámbito de las Unidades de Suelo Urbano Planeado y Suelo Urbano de Desarrollo.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el Apartado 1 precedente respecto del ámbito de los Proyectos de Urbanización, dichos Proyectos podrán establecer fases o etapas para la ejecución de las obras previstas en los mismos.
3. En las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano Ordenado, Planeado y de Desarrollo será preciso aprobar los correspondientes Proyectos de Urbanización y ejecutar o garantizar la ejecución de dicha urbanización a cargo de los propietarios de suelo, con carácter previo o simultáneo a las obras de edificación y, en todo caso, con carácter previo a la primera ocupación de los edificios.
4. En el Casco Consolidado Pueblo, Casco Consolidado Residencial y Casco Consolidado Industrial, para la ejecución de las obras de urbanización de sus viales, el Ayuntamiento aprobará los correspondientes Proyectos de obras de Urbaniza-





ción a cargo de dicho Ayuntamiento y sin perjuicio en su caso, del establecimiento de contribuciones especiales para hacer frente al coste de todo o parte de dichas obras cuando concurren para ello las circunstancias exigidas por la legislación vigente.

5. En los Sistemas Generales, Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, las obras de urbanización se llevarán a cabo previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización a cargo del Ayuntamiento.

#### Art. 52º.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. El Plan General de Ordenación Urbana delimita, para el Suelo Urbano, las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano Planeado y de Desarrollo, que permiten el cumplimiento de las exigencias contenidas en el Artículo 144.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En el Suelo Urbano de Casco podrá llevarse a cabo la ejecución mediante actuaciones asistemáticas.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, podrá procederse a delimitar Unidades de Ejecución diferentes a las delimitadas en Suelo Urbano Planeado o de Desarrollo o, en su caso, Unidades de Ejecución Discontinuas mediante el procedimiento previsto en el Artículo 146.2 de la Ley Foral 10/1.994 de 4 de Julio.

#### Art. 53º.- EQUIDISTRIBUCION Y CESION

En todas las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Urbanizable en desarrollo y ejecución de las previsiones del planeamiento se cumplirán los deberes de cesión y equidistribución mediante los correspondientes instrumentos de equidistribución, es decir, Proyecto de Reparcelación o Reparcelación Voluntaria.





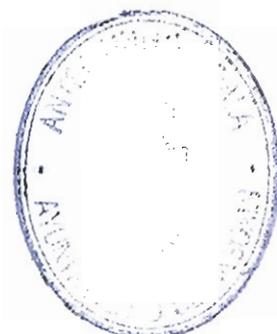
Art. 54º.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las Unidades de Ejecución previstas en el Plan Municipal, o que en el futuro puedan delimitarse, se desarrollarán mediante el sistema de actuación previsto en dicho Plan en las Normas Urbanísticas particulares para cada Unidad.

Ello no obstante, el Ayuntamiento, mediante el procedimiento previsto en el Artículo 148.1 de la Ley Foral 10/1.994 de 4 de Julio, podrá modificar el sistema de ejecución elegido procediendo a sustituirlo por cualquiera de los legalmente previstos.

Art. 55º.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en el Plan Municipal tendrán el alcance y contenido mínimo que para los mismos se establece en las disposiciones normativas vigentes, y específicamente en los Artículos 89, 98 y 99 de la Ley Foral 10/1.994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y supletoriamente, en las Secciones 2ª y 3ª del Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento y en los Capítulos VI y VII del mismo Título del citado Reglamento.





## CAPITULO V.    **PATRIMONIO URBANO PROTEGIDO**

### Art. 56º.-    **NORMAS GENERALES PARA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.**

Las edificaciones actualmente existentes, y sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 49 subsiguiente, quedan afectas a los derechos y deberes básicos en materia de uso, conservación y rehabilitación de edificaciones establecidas en los Artículos 224 y 225 de la Ley Foral 10/1.994 de 4 de Julio.

### Art. 57º.-    **PATRIMONIO ARQUITECTONICO**

En razón de su interés histórico, paisajístico y social se incluye en el Catálogo de Edificios Históricos Culturales o Ambientales en el ámbito del Municipio de Ansoain, la Iglesia existente en el Casco Antiguo y la casa anexa, el palacio Cabo de Armería y la Ermita de San Miguel.

Las medidas de protección que se establecen para dichos edificios son, además de las que con carácter genérico se establecen en los artículos 83.2, 71 y 224 de la Ley Foral 10/1994, las que se establecen en la Normativa Urbanística Particular.

## DISPOSICION FINAL.    **DEROGACION Y SUPLETORIEDAD**

1.    A la entrada en vigor de este Plan Municipal. quedará derogado y sin vigencia el Plan General de Ordenación Urbana de Ansoain (Revisión de 1.994), sus Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Ordenanzas.
2.    El presente Plan Municipal se complementa con carácter de supletoriedad y para lo no dispuesto específicamente en él por la Ley Foral 10/1.994 de 4 de Julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Ley Foral 4/1.988 de 11 de Julio de eliminación de Barreras Físicas y Sensoriales, Ley Foral 11/1.986 de Defensa de las Carreteras de



Navarra, Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de desarrollo y demás disposiciones legales aplicables.

Ansoain, Mayo de 1.997

